



## Litige Century 21 !

-----  
Par onizuka100

Bonjour,

Je sollicite votre aide car ma compagne et moi même nous trouvons dans une situation ubuesque et critique à cause century 21, oui l'agence immobilière bien connu de tous.

Pour vous expliquer la situation :

Ma compagne et moi même avons loué un logement situé dans une copropriété durant la période 08/02/2017 au 27/04/2022 auprès de l'agence century21.

Durant tous le temps de notre location nous avons toujours payé en temps et en heure notre loyer et les sommes réclamé par century, et fournis les justificatifs demandés.

Nous avons déménager et avons remis notre préavis le 27/01/2022.

L'état des lieux de sortie à eu lieux le 25/04/2022.

Notre préavis à pris fin le 27/04/2022. Et depuis plus aucune nouvelle de century.

Hier century 21 nous a adressé un mail nous réclament la sommes 349.43? qui correspond au montant suivant :

Charge copropriété 2021 : 508.43?  
Taxe d'ordure ménagère : 201.00  
Provisions appelé à déduire : -360  
Solde débiteur au 31/12/2021 : 349.43

Ce à quoi nous avons gentiment répondu :

Bonjour nous souhaiterions avoir plus de détail concernant le montant des charges s'élevant à 508.43?. De plus nous ne sommes pas sans vous rappeler que nous attendons toujours un retour sur notre caution.

(Après tout moi même à mon travail ou encore mon garagiste quand il fait l'entretien de ma voiture, détaillons nos facture ce qui semble normal... Si nous tous recevions des facture ressemblant à : entretien voiture 500? merci. Cela ne conviendrait à personne...).

Suite à quoi century 21 nous tous simplement répondu 3 pdf :

1er pdf :

Avis d'échéance :  
Solde charge courante au 31/12/2019 : 299.82?.

2em pdf :

Régularisation de charge :

Charge copropriété 2019 : 462,82  
Taxe d'ordures ménagères : 2019  
Provisions appelées à déduire -360,00  
Solde débiteur au 31/12/2019 299,82

3em pdf (le meilleur pour la fin) :

15/06/2022 Entretien climatiseur 110,00  
21/06/2022 Remb. dépôt de garantie détenu -440,00  
21/06/2022 Solde Charges courantes au 31/12/2020 349,95  
21/06/2022 Solde Charges courantes au 31/12/2021 349,43  
23/06/2022 Solde Charges courantes au 31/12/2019 299,82

TOTAL : 669,20

Je vous laisse imaginer nos têtes à ma compagne et moi même à ce moment la...

Non content de pas répondre à notre demande de détail sur le montant des Charges de copropriété. Ils nous réclament la sommes de 669.20?... Et bien évidemment sans détail toujours...

Mais ce qui nous étonne le plus ce sont toutes ces factures des 3 dernières années de 349? dont on a jamais entendu parlé ou eu en main. Dieu seul sait si century 21 sont les champions pour envoyer des rappel et des mises en demeures en cas de moindre retard ! Surtout que si nous avons eu 3 ans de retard (rien que ca) nous aurions été mis dehors depuis longtemps !

Conclusion :

-Notre caution s'envole entièrement.

-Century nous réclame pas moins de 3 ans de charge de copropriété pour un montant de 669.20?.

Et nous pouvons toujours courir pour avoir le moindre détail sur les sommes demandées !!!

J'ai vraiment besoin de conseil s.v.p... On s'assois déjà sur 440? de caution. J'ai pas envi de m'assoir et donner 669.20 SUPPLEMENTAIRE sans aucun détail de rien du tout et gratuitement...

S.v.p je demande de l'aide/conseil aussi pour éviter que ce genre "d'injustice" ce produise gratuitement sous prétexte que c'est une agence national et que de ce fait ils ont droit de faire n'importe quoi et que cela passe tranquillement.

Cordialement.

-----  
Par vivi2501

""

Comment fonctionne la régularisation des charges locatives ?  
Régularisation des charges locatives : c'est quoi exactement ?

ci-dessous :

[url=https://www.groupama-pj.fr/regularisation-des-charges-locatives-comment-ca-marche/]https://www.groupama-pj.fr/r  
egularisation-des-charges-locatives-comment-ca-marche/[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi de 89 est d'ordre public et détermine ce qui doit se passer concernant le dépôt de garantie (pas caution qui est une personne).

Article 22 à lire attentivement.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-06-24/]https://www.legifrance.gouv.fr/lo  
da/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-06-24/[/url]

A savoir aussi : la régularisation des charges est annuelle, mais peut être récupérée jusqu'à 3 ans. Il y a apparemment des appels de charges des années précédentes qui ne vous ont pas été présentées.

Toutefois, ces montants tous identiques semblent plutôt des provisions que des charges réelles.

Il est donc nécessaire de creuser le sujet et de réclamer les justificatifs, non pas des charges de copropriété, mais des charges locatives qui en sont déduites.

Voir aussi dans ce décret les charges récupérables : (le calcul n'est pas toujours facile, et comporte souvent des erreurs...)

D'autre part, il faudrait savoir à quelle date les comptes de la copropriété ont été approuvés, parce que le bailleur ne peut pas faire de calcul réel avant cette approbation.

Pour plus de détails, je vous recommande de consulter l'ADIL (c'est gratuit) et ensuite d'écrire au bailleur (pas l'agence) vos demandes en LRAR (pas en mail).

Et si votre litige persiste, vous avez les voies de recours suivantes :

- commission de conciliation
- tribunal judiciaire

-----  
Par onizuka100

Merci pour vos réponses !

yapasdequoi ; " la régularisation des charges est annuelle, mais peut être récupérée jusqu'à 3 ans "

De ce fait ils peuvent donc me demander 3 ans d'arriéré sans même avoir présenter la moindre demande durant les années précédentes ? C'est un scandale.. Imaginer pour les personnes dans le besoin qui reçoive une tel surprise ?!

"Il est donc nécessaire de creuser le sujet et de réclamer les justificatifs"

Que ce passe t'il si century sont incapable de fournir ces documents ? Ou pire encore si century trouve les documents et refont les calculs et que ceux ci ce trouvent augmentés ?..

Aussi j'ai du nouveau, nous avons toujours accès à notre espace mis à disposition par century pour consulter notre dossier contenant : quittances, relance, avis d'échéance, document fourni etc... Nous avons téléchargé tous les documents pdf s'y trouvant ainsi que pris des photos des documents disponibles sur l'espace et en aucun cas nous avons trouvé le moindre document concernant les charges de copropriété de 2019 à 2022.

Cdt.

-----  
Par vivi2501

""

Pouvez-vous quand même contester la régularisation des charges même si elle intervient dans les temps ?  
La réponse est oui mais c'est compliqué à mettre en ?uvre !

Elle est possible si le propriétaire réalise la régularisation des charges locatives après le terme de l'année civile suivant la date d'exigibilité. C'est-à-dire après le 31 décembre 2021 pour la régularisation de 2020 par exemple.

Dans ce cas, il est possible de contester la régularisation des charges locatives si elle vous est préjudiciable. Autrement dit, si vous pouvez prouver que cette régularisation vous est difficile à assumer financièrement. En effet, les juges ont considéré que comme une régularisation tardive vous oblige à payer une grosse somme d'un coup, elle peut être contestée.

Si vous êtes dans ce cas, vous avez le droit de demander un paiement étalé sur 12 mois. Le propriétaire ne pourra pas refuser ! C'est clairement indiqué dans l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

A savoir. La justice considère que si la régularisation tardive est « déloyale, brutale et consécutive d'une faute du propriétaire », elle peut être annulée. Si vous êtes dans ce cas, vous pouvez saisir le tribunal. La régularisation sera refusée par le juge et le propriétaire peut être condamné à verser des dommages-intérêts. Vous êtes dans cette situation si le propriétaire refuse de procéder à la régularisation des charges annuelle alors que le locataire lui demande par exemple.

Que faire si vous recevez un rappel de charges excessif ?

Dans cette situation, il faut tout d'abord vérifier que la demande de votre propriétaire n'est pas prescrite. Ensuite, il faut examiner attentivement le décompte des charges. Enfin, si vous n'êtes pas d'accord avec le décompte, il faut demander un droit d'accès aux pièces justificatives en cas de doute.

Si vous voulez en savoir plus, vous pouvez lire notre article dédié sur les rappels excessifs de charges locatives.

Cela fait beaucoup d'informations à comprendre et à retenir !

Mais connaissez-vous la protection juridique ?

C'est un contrat d'assurance qui vous permet d'appeler un service de juristes spécialisés et poser toutes vos questions. Autant de fois que vous voulez !

Et en cas de litige, la protection juridique négocie avec votre adversaire. Et surtout, elle prend en charge les frais de justice si allez au tribunal !

-----  
Par yapasdequoi

Au lieu de vous scandaliser, lisez bien l'article de loi et aussi celui-ci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028777184/2022-06-24/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028777184/2022-06-24/[/url]

Les 3 ans sont bien d'ordre public.

La gestion des charges est décrite par l'article 23 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Quand vous l'aurez lu attentivement, vous aures des éléments pour contester.

Si vous n'avez rien concernant des charges de copropriété, c'est peut être que vous n'êtes pas en copropriété ! L'immeuble appartient-il à un seul bailleur ? Ou est-ce une maison individuelle ?

Century n'est pas votre bailleur. C'est votre bailleur qui vous doit tous les documents.

Et si vous ne les avez pas, je vous ai déjà répondu quoi faire après votre courrier RAR.

Et si votre litige persiste, vous avez les voies de recours suivantes :

- commission de conciliation
- tribunal judiciaire

-----  
Par yapasdequoi

Et au lieu de lire des pubs pour les protections juridiques (service payant) qui n'interviendra pas si le litige est antérieur à la souscription du contrat ....

Restez plutôt concentré sur les textes de loi et consultez l'ADIL : c'est gratuit, ainsi que la saisie de la commission de conciliation et du tribunal, à condition d'avoir préparé le dossier (pas juste avec "c'est un scandale"...)

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

-----  
Par onizuka100

Merci pour tes réponses yapasdequoi, cependant inutile d'être condescendant ...

Il me semble normal d'être scandalisé par le fait qu'une agence ou tout autre infrastructure puisse demandé jusqu'à 3ans d'arriérer d'une "facture" non présenté ou averti au préalable !

Moi qui fait de la location de serveur informatique je pense que si je présenté une facture de plus de 1 100? pour les 3 ans d'abonnement internet lié au serveur en mode "surprise" je me ferais TRES probablement remonter les bretelles est pas qu'un peu...

Je vais donc suivre tes conseils et demander les justificatifs des charges locatives ainsi que les comptes de la copropriété qui ont été approuvés. Sans quoi ce litige finira en commission de conciliation ou tribunal judiciaire.

Cdt.

-----  
Par yapasdequoi

Il n'y a pas de condescendance, il y a juste un rappel des textes de loi qui sont accessibles à tous.  
Pour la location de serveurs ou autre prestations, la prescription n'est que de 2 ans selon le code de la consommation.  
Pour les charges locatives, elle est de 3 ans. C'est la loi, ce n'est donc pas "scandaleux".  
Vous auriez pu réclamer la régularisation annuelle des charges chaque année, sans attendre la "douloureuse" au moment du départ.

Et contrairement à ce qui est affirmé dans une autre réponse, vous ne pouvez pas l'étaler, puisque vous partez. Il en aurait été différemment si vous étiez resté, vous auriez pu demander l'étalement selon l'article 23.